SUMÁRIO

1 - Apresentação
2 - Recomendações para a Conservação da Unidade Principal
3 - Condições de Uso, Operação e Manutenção:
Solicitação de ligação dos serviços públicos;
Instalação de acessórios e equipamentos;
Instalações de armários;
Movimentação de móveis e equipamentos;
Impermeabilização;
Fachadas;
Coberta;
Diversos;
4 - Uso e Manutenção dos Sistemas e Equipamentos
Instalações elétricas;
Instalações hidro-sanitárias;
Sistema de combate a incêndio;
Poço artesiano;
Elevadores;
Exaustão mecânica;
Sistema de gás;
Sistema de antena coletiva para TV / circuito interno de TV;
5 - Limpeza e Manutenção
Cerâmica;
Mármores e granitos;
Esquadrias de madeira;
Metais sanitários;
Esquadrias de alumínio;
Forro em gesso;
Pinturas
6 - Procedimentos para Situações de Emergência
Incêndio;
Vazamento de gás;
Pane em elevador;
Vazamento hidro-sanitários;
Pane no sistema de recalque d'água;
Falta de energia;
7 - Garantias e Assistência Técnica
8 - Tabela de Garantias do Sistema
9 – Recomendações Quanto aos Procedimentos com a sua Segurança

1 - APRESENTAÇÃO

A Imobiliaria Recife Ltda visa, com as informações técnicas contidas neste manual, orientar e facilitar o uso e a manutenção deste imóvel, com as informações relativas aos serviços executados pela mesma.

A conservação do imóvel depende do seu uso adequado. Portanto, é muito importante que você leia com atenção este manual e o conserve sempre a mão para eventuais consultas.

O uso e / ou manutenção inadequados da edificação e de seus componentes pode acarretar, além de despesas extras, a perda de suas características originais e a conseqüente perda de garantia.

Lembre-se!

A Imobiliaria Recife Ltda não assume qualquer responsabilidade por reformas que alterem as características do projeto executado, podendo, inclusive, acarretar perda da área modificada e daquelas que tenham suas características alteradas em função desta modificação. Assim, jamais confie serviços de reforma a profissionais não habilitados tecnicamente.

O bom acabamento, a aparência física e a durabilidade de um empreendimento, não são decorrentes apenas da sua construção, mas, igualmente, da sua utilização e manutenção.

2 - RECOMENDAÇÕES PARA A CONSERVAÇÃO DA UNIDADE PRINCIPAL

O seu patrimônio não se limita à área interna do seu apartamento. A valorização do seu apartamento depende do estado de conservação do prédio onde ele está localizado. Portanto, é importante que você colabore com o condomínio na manutenção das áreas comuns a todos os apartamentos.

É obrigatório por Lei à contratação pelo Condomínio, de Seguro contra os riscos de incêndio do edifício, sendo opcional a cobertura de desmoronamento. O cumprimento de tal disposição legal deve ser exigido pelos condôminos, como forma de garantir o seu patrimônio.

Leia com atenção as recomendações a seguir, pois muitas delas se referem à sua segurança e de seus familiares.

3 - CONDIÇÕES DE USO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO

Solicitação de ligação dos serviços públicos

A edificação já conta com os serviços de energia, abastecimento d'água e telefonia devidamente regularizadas junto às concessionárias. No entanto, os proprietários (ou representantes) deverão solicitar, individualmente, suas ligações às respectivas concessionárias. Informamos a seguir os telefones de apoio ao usuário das concessionárias de energia, água/esgoto e telefonia desta cidade. No que se refere à ligação elétrica da cada apartamento, a alimentação é **trifásica**.

CELPE – 0800 81 0120 (comercial) / 0800 81 0196 (prontidão de luz)

COMPESA – 0800 81 0195

OI – 0800 31 8031

Instalações de acessórios e equipamentos

Evite instalar suportes como tv, vídeo, nas paredes sob risco de queda dos equipamentos devido ao rompimento do bloco.

A instalação de quaisquer equipamentos, tais como mini centrais de ar condicionado, tv a cabo, etc. deve ser estudada por profissional legalmente habilitado, tendo em vista as condições originais dos projetos e interferências no funcionamento do conjunto da edificação. Nesse sentido, o profissional responsável pela instalação dos equipamentos e seus correlatos, além de ter acesso aos projetos de instalações para avaliar a compatibilidade dos referidos equipamentos, deve se responsabilizar pelo seu serviço (inclusive com o fornecimento da ART – se for o caso) e apresentar o manual de uso, operação e manutenção dos equipamentos por ele instalados.

Na instalação de lustres, apliques e similares, verifique se o disjuntor do circuito correspondente está desligado, ficando seguro quanto a eventuais ligações erradas que possam ser feitas.

É importante ter conhecimento da potência média dos aparelhos e eletrodomésticos utilizados em sua residência, para se certificar que o limite de carga de cada circuito está sendo obedecido.

São previstos nas instalações dos tanques, pontos de água e esgoto, para instalação da máquina de lavar roupas. É importante que sejam seguidas às instruções de instalação da máquina, contida no manual do equipamento.

Instalações de armários

Não encoste o fundo dos armários nas paredes para evitar a umidade, proveniente da condensação, sendo aconselhável à colocação de um isolamento como, por exemplo, chapa de isopor, lona plástica, etc, entre o fundo do armário e a parede. Quando possível, evitar a instalação de armários em paredes externas (fachada).

Movimentação de móveis e equipamentos

Os projetos não prevêem dispositivos específicos para a movimentação de móveis e equipamentos. Recomenda-se que ela seja feita pelos elevadores de serviço até a sua capacidade de carga ou pelas escadas.

Em casos especiais, onde não seja possível a movimentação através das escadas ou elevadores, deve-se estudar individualmente cada situação e adotar a solução com características técnicas mais adequadas.

Impermeabilização

1 - Na substituição de pisos cerâmicos de cozinha, banheiros e áreas de serviço é indispensável que a impermeabilização executada, localizada abaixo do piso, seja refeita por pessoal especializado.

2 - Caso o seu apartamento possua jardineiras, verifique, periodicamente, se a impermeabilização das mesmas não apresenta falhas. Ainda, esteja sempre atento à desobstrução dos ralos de escoamento das águas, evitando a ornamentação das jardineiras com plantas de raízes muito longas.

Fachadas

É imprescindível que sejam realizados **anualmente** pelo condomínio, através de empresa especializada, a **revisão do revestimento das fachadas** do edifício, uma vez que a ação do sol e da chuva provoca o desgaste natural dos materiais utilizados:

- No caso das áreas de fachadas em revestimentos cerâmicos, tal serviço consiste na limpeza e reposição de rejuntes / juntas de dilatação danificados pelas intempéries;

- Nas áreas das fachadas em pintura, este consiste em revisão do emassamento e re-pintura geral.

Observe que agindo desta forma elimina-se uma das causas principais de infiltração d’água.

Coberta

Procure saber se estão sendo feitas revisões periódicas na coberta do prédio, basicamente, na limpeza de calhas e ralos de descida de água pluvial.

Mesmo sendo um serviço simples, é importante que o mesmo seja executado com critérios e bastante cuidado, sendo necessário a sua realização por serventes providos de prática.

Procure, ainda, fiscalizar e exigir para que o acesso e a permanência de pessoas na coberta sejam exclusivos a trabalhadores em dias de serviço.

Nunca deve ser permitido qualquer tipo de intervenções e/ou perfurações nas lajes de coberta.

Diversos

1 - Não é recomendada a lavagem de hall's ou escadas com água corrente, apenas com pano umedecido com detergente apropriado. Caso seja necessário, procure não deixar escorrer água para os poços dos elevadores, para os demais andares das escadas e para dentro dos outros apartamentos.

2 - É indispensável que as caixas d'água inferior e superior sejam limpas e desinfetadas periodicamente a fim de se resguardar a saúde dos moradores.

3 - É sabido que para zelar por maior segurança, algumas pessoas venham a querer colocar grades ou telas de segurança em suas janelas e varandas. É importante frisar que tal serviço só poderá ser feito com autorização expressa de uma Assembléia Geral do Condomínio. Se aprovado em Assembléia, o Condomínio determinará o tipo e o modelo de tal acessório, de modo a manter a homogeneidade de estilo da fachada do edifício, bem como a manutenção do acabamento da mesma, com relação ao retoque de pintura ou reposição de cerâmicas, ao final da execução do serviço.

4 - Não estando o seu prédio ligado à rede pública de esgoto, procure saber do Condomínio se as fossas sépticas estão sendo periodicamente limpas por empresas especializadas, assim como, se o sistema de esgotamento dos efluentes – normalmente compostos de bombas e emissários – estão sendo monitorados e revisados. De acordo com a CPRH (Companhia Pernambucana de Controle da Poluição Ambiental e da Administração dos Recursos Hídricos), as fossas devem ser limpas a cada 300 (trezentos) dias.

5 - Se o sistema de segurança do seu prédio não está funcionando perfeitamente, comunique ao condomínio. Este tem que tomar providências junto às empresas responsáveis.

6 - É normal o aparecimento de pequenas fissuras em paredes e lajes do edifício, face à acomodação da estrutura causada pelo carregamento de seu peso de trabalho. Caso venha a ser detectadas fissuras ou rachaduras em paredes, lajes ou pilares do edifício, deve-se, imediatamente, chamar os responsáveis pela execução do mesmo (Construtora), a fim de elaborar um parecer técnico quanto à origem e extensão do mesmo, bem como, dentro dos prazos de garantia, proceder à reparação ou conserto.

4 – USO E MANUTENÇAO DOS SISTEMAS E EQUIPAMENTOS

Item	Procedimento de Operação	Manutenção	Cuidados Especiais
Instalações elétricas	A operação das instalações elétricas é feita através dos quadros elétricos de distribuição, localizados nos diversos pavimentos (níveis) da edificação. Ele atua onde há falha de isolação, destruição ou remoção das partes isolantes, com toque acidental por pessoa ou animal em partes ativas, contato de pessoa ou animal com partes metálicas que estiver energizada por falha de isolação.	Manutenção preventiva na subestação a cada ano, com avaliação das características de funcionamento do seu conjunto de equipamentos. Os quadros de distribuição devem ter os contatos dos disjuntores reapertados a cada 6 meses. É imprescindível que esta atividade seja realizada por empresa especializada.	As tampas dos quadros de distribuição devem ser repintadas sempre que os sinais de corrosão se pronunciarem. Durante manutenção sempre desligar o disjuntor que protege a alimentação do respectivo quadro. Todos os quadros de luz da edificação são entregues com legenda dos circuitos para facilitar as manutenções. Não sobrecarregar os circuitos com a ligação de vários equipamentos no mesmo circuito (utilização de benjamins nas tomadas); Em caso de sobrecarga em um circuito, o disjuntor deve ser ligado somente após o desligamento do equipamento que a provocou. Caso o mesmo venha a desligar-se, chamar um técnico especializado para verificar o problema;
Instalações hidro-sanitárias	A água do edifício é coletada da rede pública e o edifício dispõe também de um poço tubular com acionamento automático que abastece o reservatório inferior do edifício. A partir deste reservatório, o controle de bóias automáticas faz o abastecimento dos reservatórios superiores para posterior distribuição aos diversos pontos do edifício. Na cobertura, encontram-se os registros que liberam o abastecimento de água para os diversos pontos da edificação.	Eventualmente, pode ser necessária a troca de algum componente das instalações hidráulicas e sanitárias, o que deve ser feito por outro com as mesmas características e por profissional qualificado para este fim. Os ralos dos banheiros, varandas e demais ambientes devem ser limpos periodicamente (sugere-se a cada quinzena) para evitar entupimento. ***Nos ambientes onde há a***	***O uso de soda cáustica ou ácido em tubulações pode causar vazamentos.*** ***Deve-se evitar a colocação de absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, pastilhas de desodorantes sanitários, etc. nos vasos sanitários***, pois os mesmos podem ocasionar sérios problemas de entupimento na rede de esgoto. ***As caixas de gordura, de passagens, de esgoto sanitário e inspeções de água pluvial, devem ser abertas e limpas periodicamente sempre que houver acumulo de resíduos que impeçam o funcionamento adequado.***

	Verifique se seu apartamento é dotado de "shaft", dentro dele assim como em todos os andares, encontram-se os registros que controlam a alimentação dos pontos de água do ambiente (tipo gaveta) devem permanecer totalmente abertos durante o uso normal do ambiente. O procedimento de usar o registro sem estar totalmente aberto diminui a sua vida útil. O abastecimento de água do reservatório inferior deverá ser feito, sempre pela rede pública (COMPESA), sendo a utilização do poço para complemento.	***presença de ralos e os mesmos são poucos utilizados, deve-se prever a freqüente colocação de água nos mesmos (pelo menos uma vez por semana), evitando que o tempo seque e surja o mau cheiro. Pelo mesmo motivo, não devem ser removidos os "plugs" existentes no interior dos ralos.*** ***Antes de iniciar os procedimentos de limpeza do reservatório inferior, deve-se passar a operação da (s) bomba (s) para o modo manual. A não observância de tal recomendação poderá acarretar a queima da (s) bomba (s).*** A falta de uso prolongado dos mecanismos de descarga pode acarretar danos como ressecamento de alguns componentes e acúmulo de sujeira, causando vazamentos ou mau funcionamento. Caso esses problemas sejam detectados ***Não*** mexer nas peças e acionar a assistência técnica do fabricante; Na manutenção das ***válvulas redutoras*** de pressão deve-se observar: - Limpeza do filtro de linha a cada 6 (seis) meses ou período inferior, dependendo da sujidade da água; - Anualmente verificar as molas de ajuste.	***Não deixe de usar a grelha de proteção que acompanha a cuba de inox das pias de cozinha.*** ***Nunca suba ou se apóie nas louças e bancadas, pois podem se soltar ou quebrar causando ferimentos graves. Cuidados especiais com crianças;*** ***Não permitir sobrecargas de louças sobre bancada***; Não devem ser retirados elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque, etc), podendo sua falta ocasionar quebra da peça ou bancada; ***Limpe os metais sanitários, ralos das pias e lavatórios, louças e cubas de aço inox em pias, com água e sabão neutro e pano macio, nunca com esponja ou palha de aço e produtos abrasivos***;

<table>
<tr><th>Item</th><th>Procedimento de Operação</th><th>Manutenção</th><th>Cuidados Especiais</th></tr>
<tr>
<td>Sistema de Combate a Incêndio</td>
<td>
O sistema de combate a incêndio é composto por extintores manuais e conjuntos hidrantes / mangueiras dispostas ao nível de cada pavimento. A operação dos extintores deve ser feita em função da classe de incêndio conforme quadro abaixo. Do mesmo modo, os hidrantes devem ser utilizados por pessoal habilitado, quando da possibilidade do uso de água na extinção do princípio de incêndio.
<table>
<tr><th>Classe</th><th>Extintor Disponível</th><th>Aplicação</th></tr>
<tr><td>A</td><td>Água pressurizada</td><td>Materiais que deixam resíduos.</td></tr>
<tr><td>B</td><td>PQS - Pó químico seco</td><td>Líquidos combustíveis</td></tr>
<tr><td>C</td><td>PQS - Pó químico seco</td><td>Equipamentos elétricos / eletrônicos energizados</td></tr>
</table>
<u>Operação de Extintores:</u>
1- Retire a trava ou pino de segurança;
2- Dirija a mangueira para a base do fogo, tendo o cuidado para não se manter no sentido da ventilação;
3- Aperte o gatilho, cobrindo toda a base do fogo, mantendo o extintor na posição vertical.
- As portas corta-fogo, cuja resistência ao fogo é de 60 minutos, localizam-se no acesso às escadas e servem para evitar a propagação do incêndio para caixa de escada, que funciona como meio de fuga. As portas devem permanecer sempre fechadas, não podendo ser trancadas, nem calçadas.
</td>
<td>
Nos extintores de incêndio, a cada 3(três) meses observar a validade nas etiquetas e quando o manômetro indicar baixa pressão, as recargas devem ser por empresa especializada.

As mangueiras existentes ao nível de cada andar devem ser testadas a cada 6 (seis) meses para verificar se há alguma avaria no seu conjunto. Ocasião esta em que devem ser lubrificadas com produto específico visando prolongar a sua vida útil.
</td>
<td>Evitar guardar as mangueiras de incêndio dentro de seus ninchos, com presença de água. Tal procedimento pode vir a causar apodrecimento das mesmas.</td>
</tr>
</table>

Item	Procedimento de Operação	Manutenção	Cuidados Especiais
Poço artesiano	O funcionamento do poço tubular se dá de modo automático, através do conjunto de bóias, abastecendo o reservatório inferior. No entanto, este sistema pode ser ativado ou desativado através do seu quadro de comando localizado no térreo. ***A função do poço artesiano é completar o fornecimento da rede pública.***	A manutenção do quadro de comando e os demais componentes elétricos do poço raso devem seguir os mesmos procedimentos descritos na manutenção das instalações elétricas. ***A limpeza do poço e de seus componentes internos deve ser realizada a, cada 12 meses, e por empresa especializada em execução*** e manutenção de poços profundos, com comprovada experiência. A não observação de tal recomendação poderá comprometer a vida útil do poço ou até mesmo acarretar a sua inutilização. Nos 5 (cinco) primeiros anos, é necessário que a manutenção seja efetuada pela própria empresa que executou, devido a garantia.	***Não é de responsabilidade da empresa perfuradora do poço artesiano nem da Construtora a garantia sobre as características físico-químicas da água captada, como também, pelo volume d'água produzido pelo poço tubular, por serem fatores intrinsecamente relacionados às condições hidro-geológicas locais.*** ***Portanto, máximo cuidado e atenção na manutenção preventiva do poço tubular.***
Elevadores	Para um bom funcionamento dos elevadores, siga os procedimentos de ordem prática a seguir: - Aperte o botão de chamada apenas uma vez; - Nunca force a abertura da porta da cabina; - Observe o número de passageiros indicado na cabina e a sua capacidade de carga, evitando sobrecargas para não causar danos;	Para uma boa manutenção das condições de uso deste equipamento e uma maior vida útil do mesmo, deve ser feito um contrato de manutenção preventiva / corretiva com uma empresa especializada,	A abertura da porta de pavimento somente deverá ser realizada pelo pessoal da assistência técnica da empresa responsável pela manutenção dos elevadores ou pelo Corpo de Bombeiros da Polícia Militar, sendo estes os únicos profissionais aptos para a

	- Evite que crianças brinquem ou trafeguem sozinhas nos elevadores; - Não fume dentro do elevador; - Evite lavar os hall's para que a água não escoe para o interior do poço do elevador. Caso isto ocorra acidentalmente, desligue imediatamente o equipamento através do disjuntor correspondente e acione assistência técnica.	preferencialmente com o próprio fabricante do elevador.	realização de resgate de pessoas presas no elevador, em situação de emergência.
Exaustão mecânica	Os banheiros que não dispõe de janela, são dotados de equipamentos de exaustão mecânica que ficam localizados acima do forro de gesso, e têm por finalidade renovar o ar destes ambientes. Seu funcionamento é conjugado com o interruptor da iluminação, ou seja, acendendo a lâmpada liga-se também o exaustor.	Em caso de defeito no equipamento de exaustão deve-se entrar em contato, de preferência, com o fornecedor do equipamento, ou procurar profissional qualificado para uma verificação do problema.	
Sistema de gás	A operação da rede de abastecimento de gás do edifício se dá através dos registros existentes na central de gás (localizada no pavimento térreo) onde ocorre a distribuição do gás para os apartamentos e copa do salão de festas. O sistema de fornecimento de gás é do tipo GLP, sendo o seu fornecimento sempre contínuo. No caso específico da central de gás, há que se observar a disposição do manômetro indicador do nível de gás, par fins de reabastecimento. A ligação dos pontos de gás aos de fogões deverá ser feita pela empresa responsável pela execução do sistema.	A recarga dos reservatórios de gás existentes no prédio deve ser feita no próprio local e por empresa credenciada para tal fim, de forma a utilizar os equipamentos adequados. A manutenção do sistema de gás deve ser feita a cada 6 meses pela empresa por empresa especializada	***O prédio que tiver instalação central deve constantemente observá-la, detectando possíveis vazamentos. No local de vazamento, jamais acionar interruptores, lanternas, acender fósforos, lampiões ou qualquer objeto que possa gerar faíscas.*** ***Ventilar o máximo possível o local e fechar o registro de abastecimento. A porta do abrigo do GLP deve ser ventilada (tipo veneziana) e sua localização deve ser de fácil acesso.***

Item	Procedimento de Operação	Manutenção	Cuidados Especiais
Sistema de antena coletiva para TV / Circuito interno de TV Monitor e sistema de câmaras	Para a utilização do sistema, basta que se proceda a conexão do aparelho de TV aos pontos correspondentes.	Quando necessário	

5 - LIMPEZA E MANUTENÇÃO

Descrição	Limpeza		Manutenção	
	O que usar	**O que evitar**	**Item a verificar**	**Periodicidade**
Cerâmica	Pano úmido e/ou sabão neutro. No caso de remoção de manchas ou resíduos que não saiam com o procedimento anterior utilizar apenas produtos recomendados pelos fabricantes das cerâmicas, haja vista que alguns produtos atacam o revestimento. Em caso de dúvidas, consultar o fabricante.	Vassouras do tipo piaçava ou similares, pois as mesmas estragam o rejuntamento.	Rejuntes	Sempre que necessário
Mármores e granitos	Pano umedecido com água ou com produtos específicos para esse tipo de serviço.	Detergentes, sapólios ou similares, atacam a superfície do material ocasionando o desgaste do polimento e a conseqüente perda do brilho. Contato com substâncias ácidas e vinagres, que podem manchá-los.	Rejuntes	Sempre que necessário

<table>
<tr><th rowspan="2">Descrição</th><th colspan="2">Limpeza</th><th colspan="2">Manutenção</th></tr>
<tr><th>O que usar</th><th>O que evitar</th><th>Item a verificar</th><th>Periodicidade</th></tr>
<tr><td>Esquadrias de madeira</td><td>Porta: pano seco ou escova de cerdas macias ou cera para madeira, dando polimento.
Fechadura: flanela evitando-se qualquer tipo de produto abrasivo.
Dobradiças: devem ser lubrificadas com grafite.

Em caso de arranhões deve-se utilizar uma lixa 220, aplicar um selador para madeira, lixar novamente e aplicar a cêra.</td><td>Pintura das portas (caso sejam tipo PORTA PRONTA) devido a perda de garantia do fabricante.

As borrachas termoplásticas foram desenvolvidas para aplicações de alta exigência em matéria de resistência aos raios ultravioletas, entretanto, há produtos não recomendados que possam danificar o material, são eles:
-Vaselina, Combustível em geral, Solventes, Óleo mineral, Ácido diluído, Querosene, Lubrificantes sintéticos, Benzeno, Clorofórmio, Ácido sulfúrico, Diesel, Trocloroetileno, Tetrabromometano, Monoclorobenzeno, Etil pentaclorobenzeno, Etil benzeno, Fluorbenzeno, Gasolina/petróleo, Ácido hidroflorídrico, Nafta, Ácido nítrico, Thinner, Tolueno/Toluol, Gás natural.</td><td>Porta, fechadura e dobradiças.</td><td>Anualmente</td></tr>
<tr><th rowspan="2">Descrição</th><th colspan="2">Limpeza</th><th colspan="2">Manutenção</th></tr>
<tr><th>O que usar</th><th>O que evitar</th><th>Item a verificar</th><th>Periodicidade</th></tr>
<tr><td>Metais sanitários</td><td>Os cromados e metais sanitários devem ser limpos com água e sabão neutro.</td><td>Rosquear as torneiras e registros além do necessário para cessar o fluxo d'água, pois isso pode danificar as vedações internas.
Esponjas de aço ou outros materiais brasivos.</td><td></td><td></td></tr>
</table>

Descrição	Limpeza		Manutenção	
	O que usar	**O que evitar**	**Item a verificar**	**Periodicidade**
Esquadrias de alumínio	Não deixar respingar sobre as mesmas tintas, ácidos ou cimento. Caso isso aconteça, limpar imediatamente com pano úmido e, logo após, com flanela seca. A limpeza das esquadrias, como um todo, inclusive guarnições e escovas, deverá ser feita com uma solução de água e detergente neutro a 5%, com auxílio de esponjas ou pano macio. As janelas e portas de correr exigem que seus trilhos inferiores sejam constantemente limpos com vassoura, escova de cerdas ou aspirador de pó para se evitar o acúmulo de poeira, que com o passar do tempo vai se compactando pela ação de abrir e fechar, transformando-se em crostas de difícil remoção, ao mesmo tempo que compromete o desempenho das roldanas exigindo sua troca precoce. No caso do gradil da varanda é importante fazer a limpeza com silicone líquido para evitar manchas provenientes dos respingos de chuva.	Em hipótese alguma, usar fórmulas de detergentes com saponáceos, esponjas de aço de qualquer outro material abrasivo, ácido ou alcalino. Sua aplicação poderá manchar a anodização e torná-la opaca, bem como poderá atacar o alumínio. Objetos cortantes ou perfurantes para auxiliar na limpeza dos “cantinhos” de difícil acesso. Esta operação poderá ser feita com o auxílio de um pincel de cerdas macias. Produtos derivados de petróleo (vaselina, thiner, etc) em esquadrias que sejam guarnecidas de borracha e escovas, pois estes produtos podem ressecar plásticos ou borrachas (fazendo com que percam a vedação) além de possuírem componentes que atraem partículas de poeira que agirão como abrasivo, reduzindo a vida útil de acabamento superficial do alumínio. Remover as massas de vedação, que são empregadas para impossibilitar a entrada de água pelas esquadrias. As esquadrias não devem ser pintadas.	Mastique Selante Vedantes	No máximo a cada 6 meses

		Em caso de desgaste da superfície das mesmas, decorrente de arranhões ou agressões, deve-se entrar em contato com o fornecedor.		
Forros em gesso	Para limpeza usar apenas flanela seca ou escova de cerdas macias.	Dependurar qualquer objeto que venha a tracionar a (s) placa (s) de gesso.	Presença de fissuras / rachaduras	Anualmente
Pinturas	Com o tempo, as pinturas perdem o brilho original, se necessário, pinte toda a superfície. Para remover manchas, usar pano umedecido em água.	Não retoque tinta em pontos isolados, pois ficará com aspecto manchado. Não se deve esfregar as paredes ou usar álcool ou solventes sobre a superfície pintada.	Toda superfície pintada	Anualmente

6 - PROCEDIMENTOS PARA SITUAÇÕES DE EMERGÊNCIA

Incêndios

No caso de "princípio de incêndio", deve ser acionada a brigada de incêndio do edifício. Em situações onde o incêndio já se instalou, o Corpo de Bombeiros deve ser acionado através do nº 193 e, em seguida, a sua equipe de prevenção e combate a incêndio deve coordenar a evacuação parcial ou total do prédio. **Nunca utilize os elevadores em caso de incêndio.**

È imprescindível à formação da brigada de incêndio do edifício com a orientação do Corpo Bombeiros para o total funcionamento destes procedimentos.

Vazamento do gás

Neste caso, deve ser ligado o registro para acessar o referido vazamento e ser procedido o conserto recomendável ao acesso, pela empresa responsável pela manutenção do sistema de gás.

Pane em Elevador

No caso de pane em algum dos elevadores deve ser acionada a "PORTARIA", através do botão de alarme localizado no painel de comando da cabine do elevador. Deve-se sempre aguardar o auxílio externo para sair da cabine.

A abertura da porta de pavimento somente deverá ser localizada pelo pessoal da Assistência Técnica da empresa responsável pela manutenção dos elevadores ou pelo Corpo de Bombeiros da Polícia Militar, sendo estes os únicos profissionais aptos para a realização de resgate de pessoas presas no elevador, em situações de emergência.

Em hipótese alguma, deve-se tentar sair do elevador sozinho. O risco de acidentes é elevado.

Vazamentos hidro-sanitários

No caso de vazamento hidráulico, deve-se desligar o registro que alimenta o trecho atingido para cessar o vazamento e, em seguida, proceder aos reparos necessários através dos serviços de um profissional da área.

Em se tratando de vazamento sanitário, o ambiente atingido deve ser isolado para evitar o agravamento da situação e, em seguida, deve-se proceder ao reparo necessário.

Pane no sistema de recalque d'água

O sistema de recalque d'água tem funcionamento automático através das eletrobóias.

No caso de pane o seu funcionamento deve-se verificar, com o auxílio de um profissional da área, os seguintes itens:

- Alimentação elétrica das eletrobóias.
- Contaminação do sistema com ar (entrada de ar na tubulação).
- Falha na vedação das válvulas de pé.
- Esvaziamento total do reservatório inferior.

Falta de energia

No caso de falha de energia, o edifício conta com um gerador que alimenta **um dos elevadores e da área comum do edifício**.

7 - GARANTIAS E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Os prazos de garantia legal da edificação são os seguintes:

- Garantia dos vícios aparentes = **90 (noventa) dias** a partir da entrega da obra;
- Garantia dos vícios ocultos = **12 (doze) meses** a partir da entrega da obras;
- Garantia quanto à solidez e à segurança da obra = **05 (cinco) anos** a partir da entrega da obra.

As garantias dos equipamentos instalados são dadas pelos próprios fabricantes.

O fato de existirem estas garantias não isenta o proprietário de adotar as medidas de manutenção e conservação necessárias.

É importante observar que os materiais que sofrem desgaste natural quanto ao uso, como vedantes de torneiras, lâmpadas, etc., devem ser repostos pelo próprio usuário, mesmo no período de vigência da garantia.

A solicitação de reparos por parte do proprietário deverá ser feita por escrito através do fax: 2101-6646 ou 2101-6666 ou por telefone ao setor de manutenção **número 8814-6664.**

Concluído o serviço, o proprietário deverá assinar o **CAC controle de atendimento ao cliente**, dando o aceite final à solicitação atendida ou caso seja constatado na visita de avaliação dos serviços solicitados, que os mesmos não estão enquadrados nas condições da garantia, tais serviços não serão executados pela construtora, cabendo ao proprietário a solução dos mesmos.

Definições:

Com a finalidade de facilitar o entendimento deste Manual, esclarecemos o significado das nomenclaturas utilizadas:

- **Prazo de garantia** – período em que o construtor e/ou incorporador responde pela adequação do produto quanto ao seu desempenho, dentro do uso que normalmente dele se espera.

- **Vida Útil** – período de tempo que decorre desde a data do término da construção até a data em que se verifica uma situação de depreciação e decadência de suas características funcionais, de segurança, de higiene ou de conforto, tornando economicamente inviável os encargos de manutenção.

- **Vícios aparentes** – são aqueles de fácil constatação, detectados quando da vistoria para recebimento do imóvel.

- **Vícios ocultos** – são aqueles não detectáveis no momento da entrega do imóvel, e que podem surgir durante a sua utilização regular.

- **Solidez da construção, segurança e utilização de materiais e solo** – são itens relacionados à solidez da edificação, e que possam comprometer a sua segurança, nele incluídos peças e componentes da estrutura do edifício, tais como lajes, pilares, vigas, estruturas de fundação, contenções e arrimos.

- **Alvará de habite-se** – documento público expedido pela Prefeitura do município onde se localiza a construção, confirmando a conclusão da obra nas condições do projeto aprovado.

8 - TABELA DE GARANTIA DO SISTEMA

As Garantias para o mau desempenho dos equipamentos e materiais será dado pelo fabricante										
SISTEMA		***GARANTIA DA CONSTRUTORA ATÉ***								
		Fabricante	**No ato da entrega**	**90 dias**	**180 dias**	**1 ano**	**2 anos**	**3 anos**	**4 anos**	**5 anos**
Equipamentos Industrializados Áreas Comuns	Poço artesiano									**X** Solidez da Construção. Cumprindo Manutenção a cada 12 meses
	Antena coletiva	**X**								
	Sauna	**X**								
	Elevadores	**X**								
	Bombas e válvulas redutoras	**X**								
	Equipamento industrializado do sistema de proteção contra descargas atmosféricas	**X**								
	Equipamento industrializado do sistema de combate a incêndio.	**X**								
	Gerador, Central de iluminação,equipamentos,etc.	**X**								
Sistema de Automação	Voz – Telefonia	**X**								
	Vídeo – Monitor	**X**								

As Garantias para o mau desempenho dos equipamentos e materiais será dado pelo fabricante										
SISTEMA		***GARANTIA DA CONSTRUTORA ATÉ***								
		Fabricante	**No ato da entrega**	**90 dias**	**180 dias**	**1 ano**	**2 anos**	**3 anos**	**4 anos**	**5 anos**
Instalações Elétricas - Tomadas Interruptores Disjuntores	Material	**X**								
	Serviço			**X**						
Instalações Elétricas - Fios,Cabos e Tubulações	Material	**X**								
	Serviço					**X**				
Instalações Hidráulicas – Colunas de água fria,Tubos de queda de esgoto, Coletores e Ramais	Material	**X**								
	Serviço					**X**				
Instalações Hidráulicas – Louças, Caixas de descarga e Bancadas	Material	**X**								
	Serviço			**X**						
Instalações Hidráulics – Metais sanitários,Sifões,Flexíveis, Válvulas e Ralos	Material	**X**								
	Serviço			**X**						
Instalações de Gás	Material	**X**								
	Serviço									**X**

As Garantias para o mau desempenho dos equipamentos e materiais será dado pelo fabricante										
SISTEMA		***GARANTIA DA CONSTRUTORA ATÉ***								
		Fabricante	**No ato da entrega**	**90 dias**	**180 dias**	**1 ano**	**2 anos**	**3 anos**	**4 anos**	**5 anos**
Impermeabilização										**X**
Esquadrias de Madeira		**X** Exceto constatação de mau uso								
Esquadrias de Alumínio	Borrachas, Escovas, Articulações, Fechos e Roldanas					**X**				
	Perfis de alumínio, Fixadores e Revestimentos em painel de alumínio.									**X**
	Partes móveis					**X**				
Forros	Gesso					**X**				
Revestimentos de Paredes Pisos e Tetos	Paredes Internas									**X**
	Paredes Externas/ Fachadas									**X** (Revisão periódica de 12 meses pelo Condomínio)
	Cerâmica e Porcelanato	**X**								

Revestimentos de Paredes Pisos e Tetos	Pedra Naturais (Mármores Granitos e Outros)	**X**								
	Rejunte / Junta dilatação (**manutenção)**					**X**				
	Contrapiso									**X**
Pintura Externa e Interna						**X**				
Vidros			**X**							
Solidez Segurança da Edificações										**X**

9 – RECOMENDAÇÕES QUANTO AOS PROCEDIMENTOS COM A SUA SEGURANÇA

Para sua segurança, de família e do edifício é necessário que todos os moradores tomem alguns cuidados básicos. Aqui sugerimos alguns:

- Os porteiros devem ser instruídos a identificar quem são os visitantes e verificar primeiro com os moradores e só depois permitir o cesso. São aconselhados cuidados redobrados na identificação de entregadores;
- O administrador do edifício deve ter muito cuidado ao escolher os funcionários, pedindo atestados de antecedentes criminais e levantando informações sobre empregos anteriores;
- Se o morador estiver esperando encomendas, deve avisar ao porteiro e o orientar a receber no portão, e não no apartamento;
- Não abrir a porta para recusar encomendas as quais não tenham sido solicitadas e nem sejam esperadas, mesmo que o entregador esteja em companhia de algum funcionário do prédio. O funcionário pode estar ameaçado;
- Manter o acesso das chaves do apartamento restrito apenas à família. Cuidado principalmente ao confiar as chaves aos empregados eventuais (faxineira, lavadeira, passadeira);
- Ao chegar e sair do prédio, o morador deve estar alerta à presença de estranhos nas imediações. Em caso de suspeita, ligue para a polícia (telefone 190).